



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 22 października 2014 r.

Poz. 1871

### UCHWAŁA NR XXXVIII/212/14 RADY MIASTA GOZDNICA

z dnia 30 września 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, z późn. zm.), w oparciu o uchwały: Nr XXI/136/12 Rady Miasta Gozdnica z dnia 27 grudnia 2012 r., Nr XXIII/152/13 Rady Miasta Gozdnica z dnia 25 lutego 2013r. i Nr XXVIII/175/13 Rady Miasta Gozdnica z dnia 15 lipca 2013r. w sprawach przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica i po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica (uchwalonego uchwałą Nr XVIII/96/2000 Rady Miasta Gozdnica z dnia 29 lutego 2000r. ze zm.) uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica.

2. Granice terenów objętych zmianą planu określone zostały na rysunkach planu, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1, 2, 3, 4, 6, – rysunki zmiany planu w skali 1: 2 000, załączniki nr 5, 7, 8 - rysunki zmiany planu w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 9 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 10 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Ustalenia niniejszej uchwały określono zgodnie z obowiązującymi standardami, odpowiednio do zagadnień zawartych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.** Na obszarach objętych niniejszą uchwałą wyodrębnia się tereny wydzielone na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, które przeznacza się:

- 1) pod tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MN**- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) pod tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MNU**- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

- 3) pod tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UR** -zabudowa usługowa rzemieślnicza;
- 4) pod tereny użytkowane rolniczo oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych;
- 5) pod tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **NF.1** - farmy fotowoltaiczne;
- 6) pod tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **NF.2** - farmy fotowoltaiczne z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składów;
- 7) pod tereny komunikacji oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KD** - droga publiczne;
- 8) pod tereny komunikacji oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **KDW** - drogi wewnętrzne;

§ 3. 1. Ustalenia zmiany planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2 zawarte są w treści niniejszej uchwały, obejmującej:

- 1) rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;
- 2) rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, określające:
  - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - f) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - j) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - k) stawki procentowe, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) rozdział 3 przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 4) rozdział 4, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające:
  - a) przeznaczenie terenów;
  - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) rozdział 5, zawierający przepisy końcowe.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 5) strefy techniczne.

3. Pozostałe, niewymienione w ust. 2 elementy rysunku zmiany planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami zmiany planu.

4. Przebieg postulowanych linii rozgraniczających tereny o tym samym przeznaczeniu nie jest obowiązujący i może być uściślony na etapie realizacji inwestycji w ramach projektu zagospodarowania nieruchomości.

**§ 4.** Ilekroć jest mowa o:

- 1) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gozdnica, o ile z treści zapisu nie wynika inaczej;
- 2) *zmianie planu* - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;
- 3) *przepisach odrębnych* - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) *rysunku zmiany planu* - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 5) *terenie* - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem literowym lub literowo-cyfrowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 6) *obowiązującej linii rozgraniczającej tereny* (linia oddzielająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania) – należy rozumieć linię obligatoryjną, której zmianę można dokonać tylko w trybie zmiany planu;
- 7) *postulowanej linii rozgraniczającej tereny* – należy rozumieć linię nie obligatoryjną (zalecaną), której geodezyjne wyznaczenie w terenie dopuszcza się na podstawie projektu zagospodarowania wymaganego przepisami prawa budowlanego, w wielkości określonej wymogami technologicznymi lub użytkowymi, uwzględniając minimalną szerokość frontu działki (dopuszcza się jej likwidację w przypadku przejścia terenu przez jednego inwestora);
- 8) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich części zawierający się w terenie przeznaczonym do zainwestowania, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe, z nim nie koliduje i nie może zaistnieć bez przeznaczenia podstawowego;
- 10) *obowiązującej linii zabudowy* (linia, na której musi stanąć ściana frontowa budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu) – należy przez to rozumieć linię zgodnie z którą należy sytuować zabudowę. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy balkonów, loggii, wykuszy, kubatur do wysokości jednej kondygnacji, o ile elementy te są wysunięte nie więcej niż 1,5 m poza tę linię, elementów zagospodarowania terenu, jak: schody, pochylnie, itp.;
- 11) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* (linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu. W przeciwieństwie do obowiązującej linii zabudowy obiekty budowlane nie muszą do niej przylegać, lecz mogą być dowolnie rozmieszczone w obrębie ograniczonego przez nią obszaru, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z innych ustaleń planu) – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekraczać przy lokalizacji ścian frontowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. balkonów, loggii, ryzalitów i wykuszy oraz warstwy ocieplającej i elementów zagospodarowania terenu związanych z budynkiem, jak: schody, pochylnie, tarasy; terenie - należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym na rysunku planu;

- 12) *ogniwach fotowoltaicznych* - należy przez to rozumieć urządzenia służące do bezpośredniej konwersji energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną;
- 13) *farmie fotowoltaicznej* – należy przez to rozumieć instalację fotowoltaiczne stanowiące całość techniczno – użytkową wraz z niezbędnymi urządzeniami oraz towarzyszącą im infrastrukturę techniczną przetwarzającą energię słoneczną na energię elektryczną;
- 14) *zabudowie przemysłowej* - należy przez to rozumieć obiekty produkcji i związane z tą produkcją towarzyszące obiekty magazynowe oraz obiekty obsługi transportu (w tym warsztaty remontowe);
- 15) *dostępie do drogi publicznej* - należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazd do drogi publicznej;
- 16) *drogach wewnętrznych* - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, stanowiące między innymi drogi do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą;
- 17) *zieleni urządzonej* - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką, średnią i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie oraz parki;
- 18) *zabudowie* - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz budowle wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 19) *powierzchni zabudowy* - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu kondygnacji nadziemnej liczoną po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym powierzchnię zabudowy działki oblicza się jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie terenu;
- 20) *procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych* – należy przez to rozumieć wartość procentową nieutwardzonych powierzchni pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym w stosunku do całkowitej powierzchni działki;
- 21) *liczbie kondygnacji* - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
- 22) *wysokości zabudowy* – należy przez to rozumieć definicję zgodną z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 23) *usługach nieuciążliwych* - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje negatywnego oddziaływania na otoczenie wynikającego z przekroczenia standardów środowiskowych (jeśli są określone w obowiązujących przepisach);
- 24) *uciążliwość dla otoczenia* - należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych ( jeśli są określone w obowiązujących przepisach);
- 25) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 26) *stawce procentowej* - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 27) *reklamie wielkogabarytowej* - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu;
- 28) *strefie technicznej, w tym strefie uciążliwości, strefie ochronnej i strefie kontrolowanej* - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: pas terenu wzdłuż sieci po jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci a w przypadku awarii - na jej usunięcie, szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia.

**Rozdział 2.****Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym zmianą planu.****§ 5. 1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.**

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym w warunkach zagospodarowania dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 4.

3. W ramach terenów mieszkaniowych oznaczonych w zmianie planu symbolami: MN i MNU wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, elementy małej architektury, baseny, zieleń dekoracyjna i użytkowa.

4. W ramach terenów przeznaczonych pod farmy fotowoltaiczne, farmy fotowoltaiczne z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składów, pod usługi rzemieślnicze i pod obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oznaczonych w planie symbolami NF.1, NF.2, UR i RU:

- 1) dopuszcza się dodatkowo bez ich jednoznacznego definiowania zagospodarowanie zintegrowane i obsługujące funkcje wewnętrzne: komunikację kołową wewnętrzną przystosowaną do transportu ciężkiego, komunikację pieszą, urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10 % sumy wszystkich powierzchni użytkowych nie będące samodzielnym budynkiem, urządzenia i elementy infrastruktury techniczne nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości, urządzenia telekomunikacyjne, stacje transformatorowe wraz z swobodnym dojazdem przystosowanym do sprzętu ciężkiego;
- 2) nakazuje się aby nowe lokalizacje oraz związane z ich funkcjonowaniem dojazdy, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej nie kolidowały z przebiegającymi przez teren innymi sieciami infrastruktury technicznej. Dopuszcza się w sposób uzgodniony z ich gestorem, skablowanie napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

5. Nakazuje się konieczność zgłaszania wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50.0 m. npt przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem wojskowym i cywilnym zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. z 2003 r. Nr 130 poz. 1193 ze zm.).

**§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do wszelkich działań budowlanych.**

2. dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN, MNU, UR, RU nakazuje się:

- 1) dbanie o docelowe ukształtowanie linii zabudowy, zieleni i ogrodzeń, w szczególności od strony dróg;
- 2) zachowanie odpowiednich gabarytów budynków w zakresie ich wysokości, formy dachu i układu kalenicy;
- 3) realizację w granicach każdej nieruchomości terenów biologicznie czynnych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni średniej - krzewy, zieleni wysokiej – drzewa;
- 4) przeznaczenie pasa terenu, pomiędzy linią rozgraniczającą teren a linią zabudowy pod realizację:
  - a) utwardzonego wjazdu na teren działki;
  - b) dojścia do budynku;
  - c) zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
  - d) miejsc do parkowania;
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - f) zieleni urządzonej i elementów małej architektury;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności przy granicy działki, w przypadku:

- a) gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w tym higieniczno-sanitarnymi, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych;
  - b) styku z terenami objętymi zakazem zabudowy w tym terenami otwartymi i użytkowanymi rolniczo, za zgodą właściciela tych terenów;
  - c) jednoczesnej realizacji na przylegających działkach stykających się budynków o podobnej funkcji i rozwiązaniach architektonicznych na granicy działek, prowadzonej wspólnie przez właścicieli terenów;
- 7) dopuszcza się stosowanie następujących materiałów budowlanych:
- a) tradycyjnych materiałów wykończeniowych, w szczególności: dachówki, cegły, kamienia, drewna;
  - b) substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe;
- 8) zakazuje się:
- a) stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding za wyjątkiem obiektów produkcyjnych, magazynów i budynków infrastruktury technicznej;
  - b) realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony przestrzeni publicznych;
- 9) ustala się zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej:
- a) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
  - b) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
  - c) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard: na terenach zabudowy mieszkaniowej, dróg publicznych i dróg wewnętrznych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej.
3. Dla terenów pod farmy fotowoltaiczne, oznaczonych w zmianie planu symbolami: NF.1 i NF.2 nakazuje się lokalizowanie na wydzielonych przestrzennie obszarach, ogniw fotowoltaicznych o zbliżonych kształtach i wielkościach z tolerancją do 10%.

#### **§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

2. Zakazuje się na wszystkich terenach objętych opracowaniem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko definiowane w odniesieniu do obowiązujących przepisów.

3. Nakazuje się na wszystkich terenach zastosowanie rozwiązań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko poprzez:

- 1) przywracanie równowagi ekologicznej środowiska obszarów przekształconych lub zdegradowanych - przywracanie naturalnych warunków siedliskowych dla danego ekosystemu;
- 2) dbanie aby przebudowa elementów systemów melioracyjnych, wynikająca z inwestowania na terenach zmeliorowanych, nie powodowała niekorzystnych zmian stosunków gruntowo - wodnych, zwłaszcza na terenach tworzących system przyrodniczy gminy, przebudowa taka wymaga uzgodnienia z właściwymi organami;
- 3) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, poprzez sukcesywne porządkowanie gospodarki wodno - ściekowej na terenach zainwestowanych;
- 4) dążenie do zminimalizowania uciążliwości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, m. in. poprzez wprowadzanie "czystych" technologii w procesach produkcyjnych i zastępowanie ich wysokosprawnymi urządzeniami na terenach przeznaczonych pod planowane inwestycje;
- 5) lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz poza ustalonymi strefami ochrony sanitarnej ujęć wód. Ograniczenie to nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz innych urządzeń i obiektów, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów;
- 6) kształtowanie ciągów zieleni izolacyjno - osłonowej (przy użyciu roślin z gatunków nieinwazyjnych) wzdłuż istniejących i planowanych odcinków dróg ponadlokalnych, gminnych.

4. Dla terenów oznaczonych w zmianie planu symbolami MN, MNU, UR, RU:

- 1) nakazuje się w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, stosowanie paliw ekologicznych o niskiej zawartości związków siarki;
- 2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:
  - a) nakazuje się:
    - ograniczanie przekształcania wierzchniej warstwy litosfery oraz ochrona wód gruntowych przed zanieczyszczeniem;
    - szczególną dbałość o gospodarkę ściekową i gospodarkę odpadami;
    - zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy robotach ziemnych związanych z realizacją inwestycji;
  - b) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania;
- 3) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych;
- 4) w zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:
  - a) utrzymanie, w miarę możliwości, istniejącą zieleń, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu inwestycji, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, pod warunkiem wyrównania strat poniesionych w strukturze zieleni;
  - b) kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem: tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **MN** i **MNU** - wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny mieszkaniowe jednorodzinne”, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

5. Dla terenów przeznaczonych pod farmy fotowoltaniczne oznaczone w zmianie planu symbolami NF.1, NF.2:

- 1) nakazuje się:
  - a) zastosowania najwyższej jakości materiałów, prawidłowego rozwiązania projektowego, technicznego i technologicznego, (bezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi rozwiązań technologicznych) zachowanie podstawowych zasad sztuki budowlanej przy budowie instalacji gwarantując jej trwałość i bezawaryjną pracę systemu, nie powodującą zanieczyszczenia środowiska, jak również nie oddziałującą na środowisko;
  - b) na etapie realizacji: zredukowanie do minimum okresowej uciążliwości, związanej z charakterem robót poprzez właściwą organizację robót (szczególną organizację czasową oraz przestrzenną poszczególnych etapów budowy), racjonalne wykorzystanie terenu placu budowy oraz odpowiednio dobrany harmonogram prac skracający etapy budowy. Prace nie mogą mieć też negatywnego wpływu na stan wód podziemnych i powierzchnię gleby;
- 2) zakazuje się w przy realizacji przedsięwzięć stosowania substancji niebezpiecznych;
- 3) ustala się zachowanie następujących warunków środowiskowych podczas fazy realizacji oraz eksploatacji przedmiotowych inwestycji poprzez:
  - a) zastosowanie urządzeń i rozwiązań technicznych: paneli fotowoltaicznych wyposażonych w warstwy antyrefleksyjne, zwiększających absorpcję energii promieniowania słonecznego, zapobiegających niepożądanemu efektowi odbicia światła od powierzchni paneli (nie oślepiających ptaków, mogących przelatywać nad instalacjami) oraz paneli posiadających białe granice i białe paski podziału (zmniejszających znacznie przyciąganie bezkręgowców wodnych) które w najmniejszy sposób ingerują w środowisko;

- b) ograniczenie uciążliwości przedsięwzięcia do granic działek ewidencyjnych, na których będą realizowane inwestycje;
- c) dopuszczenie, przy prowadzeniu prac budowlanych do wykorzystywania i przekształcania elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do realizacji inwestycji;
- d) ograniczenie wykopów i innych prac ziemnych do niezbędnego minimum, zapewniając ochronę wód gruntowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami w trakcie budowy (zastosowania rozwiązań technicznych) wykluczających możliwość spływu wód z obszarów zainwestowanych do wód gruntowych oraz bezpośrednio do rzeki Czernicy;
- e) zachowanie występujących urządzeń drenarskich i melioracyjnych a w przypadku ich kolizji z projektowanymi urządzeniami, przebudowanie sieci melioracyjnych (zmianę przebiegu rowów w przypadku kolizji z założonymi inwestycjami, poszerzanie i pogłębianie rowów) w uzgodnieniu z ich właścicielem;
- f) nie dopuszczenie do zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu, zmiany konfiguracji i rzeźby terenu i zmiany stosunków wodnych, a tym samym do szkodliwego wpływu na grunty sąsiednie;
- g) podjęcie wszelkich środków zapobiegających negatywnemu oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko poprzez:
- unikanie lokalizacji parków słonecznych na obszarach stanowiących miejsce rozrodu lub intensywnego wykorzystania przez gatunki rzadkie i średnioliczne;
  - sadzenie niskopiennych żywopłotów pomiędzy sektorami paneli;
  - budowę nowych linii elektroenergetycznych, poprzez umieszczanie przewodów elektrycznych odprowadzających energię z parku pod ziemią, aby eliminować w przypadku ptaków porażenia prądem;
  - zezwolenie na spontaniczną sukcesję roślinności pomiędzy pasami, np. ziół i chwastów, ze względu na to, że stanowią one doskonałe miejsca żerowania ptaków;
  - przeprowadzanie prostego monitoringu porealizacyjnego dokumentującego wpływ na populacje ptaków w sezonie lęgowym wraz z propozycją skutecznych działań minimalizujących;
  - zagospodarowanie odpadów powstających podczas prowadzonych prac inwestycyjnych, zależnie od rodzaju, zgodnie z wymogami przepisów obowiązujących w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 4) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:
- a) naturalnego ukształtowania;
  - b) skupisk zadrzewień i zakrzewień.

6. Na terenach objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

7. Tereny objęte opracowaniem położone są poza obszarami chronionymi prawem na podstawie ustawy o ochronie przyrody tj. nie leżą na terenach parków narodowych, krajobrazowych, rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, obszarach chronionego krajobrazu (z wyjątkiem terenu nr 1 który znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu), natomiast, pomimo że położone są w granicach administracyjnych miasta, leżą w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Bory Dolnośląskie kod PLBO20005.

### **§ 8.1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

2. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.



3. Na terenach objętym zmiana planu nie występują walory środowiska kulturowego w postaci obiektów wpisanych się do rejestru zabytków lub objętych ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Występują natomiast dwa stanowiska archeologiczne.

#### **§ 9. 1. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNU przestrzenie publiczne stanowią drogi wewnętrzne, które nakazuje się zagospodarować w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym, różnice poziomów niwelować pochylniami.

3. Dla pozostałych terenów nie czyni się ustaleń, z uwagi na to, że na nich nie występują przestrzenie publiczne.

**§ 10.** W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie czyni się ustaleń z uwagi na to, że na terenach objętych zmianą planu nie występują tereny górnicze a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

#### **§ 11. 1. Ustala się szczegółowe zasady scalenia i podziału nieruchomości.**

2. W obszarach objętych planem nie występują tereny podlegające scaleniu.

3. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) wszystkie ustalenia zdefiniowane dla dzielonej nieruchomości są jednocześnie obowiązujące dla każdej z nowo powstałych działek;
- 2) postuluje się przeprowadzenie podziałów nieruchomości zgodnie z liniami postulowanymi, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) nakazuje się:
  - a) uwzględnienie istniejącego i projektowanego uzbrojenia, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez dysponentów sieci,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** zachowanie minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej - 400 m<sup>2</sup> oraz minimalnej szerokości działki 18,0m.;
  - c) zachowanie minimalnej szerokości wydzielonego dojazdu w zależności od liczby wydzielanych działek:
    - 5,0 m – przy dojeździe do 2 działek,
    - 6,0 m - przy dojeździe do 3 i więcej działek;
- 4) dopuszcza się:
  - a) możliwość łączenia wydzielonych działek budowlanych,
  - b) na wszystkich terenach wydzielanie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o wielkości zapewniającej dostęp i obsługę tych urządzeń, pod warunkiem umożliwienia właściwego korzystania z dzielonej nieruchomości,

#### **§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

2. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący tereny, stanowią drogi zlokalizowane poza granicami opracowania.

3. Uzupełnienie układu komunikacji stanowią: istniejąca droga publiczna oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem KD i projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolem KDW.

4. W granicach pasa drogowego dopuszcza się realizację:

- 1) wszelkich elementów związanych bezpośrednio z komunikacją drogową, rowerową i pieszą;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) elementów małej architektury;

4) zieleni.

5. W sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji należy uwzględnić projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci.

### **§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

2. Ustalenia ogólne uzbrojenia terenów:

- 1) trasy projektowanych głównych sieci infrastruktury technicznej należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich projektowanych docelowo sieci;
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy należy zachować pasy robocze o szerokości uzależnionej od ich typu i średnicy, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;
- 3) dopuszcza się:
  - a) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem, na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych i o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;
  - b) realizację sieci na terenie inwestora, za zgodą właściciela i na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

3. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MN, MNU, UR, RU oraz dla terenów pod zabudowę produkcyjną, magazynową i składów (funkcja dopuszczalna):

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) dostawę wody, gwarantującą pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej, pod warunkiem:
    - zagwarantowania, w pierwszym rzędzie, docelowego zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo - gospodarczych;
    - rozbudowę sieci wodociągowej dla obsługi nowych terenów;
  - b) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych:
    - na sieci wodociągowej zastosować hydranty zewnętrzne naziemne o średnicy minimalnej DN80;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej ściekami:
  - a) nakazuje się:
    - odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi - do systemu sieci kanalizacyjnej;
    - w przypadku realizacji sieci kanalizacji deszczowej odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do tej sieci, ale po podczyszczeniu przed zrzutem ich do odbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dopuszcza się:
    - lokalizację sieci kanalizacyjnych na terenach działek prywatnych;
    - lokalizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora;
    - do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków lub przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach działek budowlanych oraz wywóz ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków;

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach własnej nieruchomości, z możliwością wykorzystania ich do celów gospodarczych;

c) zakazuje się:

- wprowadzenie ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków;

3) w zakresie gospodarki odpadami – nakazuje się zbieranie powstałych na terenie nieruchomości odpadów komunalnych zgodnie z wymogami określonymi w regulaminie lub na zasadach obowiązujących w gminie;

4) W zakresie elektroenergetyki:

- a) ustala się pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub budowanej sieci elektroenergetycznej;
- b) dla umożliwienia wyprowadzenia mocy z farm fotowoltaicznych dopuszcza się budowę infrastruktury elektroenergetycznej doprowadzającej wytworzoną moc do miejsca przyłączenia, w tym budowę stacji transformatorowych GPO. Miejsce przyłączenia sieci określi przedsiębiorstwo energetyczne, do którego sieci ma nastąpić przyłączenie, w warunkach przyłączenia.

5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła w tym: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych ekologicznych źródeł, nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz oleji ciężkich i przetworzonych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się budowę rozdzielczej sieci gazowej, o ile zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego;

7) w zakresie telekomunikacji:

- a) ustala się zapewnienie dostępu do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;
- b) nakazuje się skablowanie sieci;
- c) dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustalenia dla terenów przeznaczonych pod farmy fotowoltaiczne;

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zarówno budowa, jak i eksploatacja elektrowni fotowoltaicznej (nie potrzebują stałej obsługi, jedynie okresowego dozoru technicznego) nie wymaga podłączenia do instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz stałego zaopatrzenia w wodę (podczas realizacji na placu budowy muszą być umieszczone toalety przenośne a ścieki socjalno - bytowe z toalet muszą być wybierane przez firmy zajmujące się wywozem nieczystości płynnych). Elektrownie fotowoltaiczne nie będą również źródłem zanieczyszczenia wód opadowych oraz nie zmienią stanu gospodarki tymi wodami;
- b) zlecenie czyszczenia w trakcie eksploatacji farmy słonecznej paneli 1-2 razy do roku specjalistycznym firmom przy zastosowaniu wody zdemineralizowanej, bez użycia środków chemicznych;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów kontenerowych stacji transformatorowych bez oczyszczania do ziemi w granicach nieruchomości;

3) W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się:

- a) wywożenie przez uprawnionych odbiorców (posiadających stosowne zezwolenie) do odzysku lub unieszkodliwienia powstające w trakcie budowy odpady budowlane, tymczasowo selektywnie gromadzone w przeznaczonych do tego pojemnikach lub kontenerach co zminimalizuje ryzyko przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego;
- b) wywożenie, powstające w trakcie likwidacji zespołu elektrowni fotowoltaicznej całe moduły fotowoltaiczne podlegające recyklingowi (w wyniku rozbiórki modułu uzyskuje się wiele wartościowych materiałów, które mogą być ponownie użyte) przez podmiot gospodarczy posiadający odpowiednią decyzję Starosty Powiatu Żagańskiego na koszt Inwestora na legalnie działające składowisko odpadów zgodnie z „Planem gospodarki odpadami na terenie miasta Gozdnic”;

4) W zakresie energetyki ustala się:

- a) zlokalizowanie dla odbioru energii elektrycznej farm słonecznych stację transformatorową WN/SN włączoną do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego poprzez połączenie jej z linią 110 kV na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- b) przesyłanie energii elektrycznej wytwarzanej w panelach fotowoltaicznych do stacji transformatorowej liniami kablowymi średniego napięcia;
- c) prowadzenie linii kablowych elektroenergetycznych średniego napięcia w liniach rozgraniczających istniejących dróg publicznych i i pasów wewnętrznych między panelami.

**§ 14. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

2. Dla wszystkich terenów ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: NF.1 i NF.2:

- 1) dopuszcza się w trakcie budowy i montażu paneli fotowoltaicznych, wykorzystanie istniejących dróg publicznych lub wykonanie nowych dróg na terenach rolnych z płyt betonowych (na czas budowy) niezależnych od naniesionych na planie dróg;
- 2) nakazuje się po wybudowaniu paneli drogi i tymczasowe place manewrowe, które nie będą wykorzystane do obsługi elektrowni słonecznych przywrócić do wykorzystania rolniczego.

**§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5% wzrostu wartości nieruchomości.**

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy dotyczące wydzielonych stref, określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 16. 1.** Ustala się strefy techniczne, w granicach których zakazuje się lokalizacji zabudowy i trwałych nasadzeń:

- 1) strefy ograniczonego użytkowania od istniejących linii energetycznych, o szerokości 6,0m. mierzonej od osi słupa, wyznaczona graficznie na rysunku zmiany planu;
- 2) dla pozostałych istniejących i projektowanych sieci, strefy niewyznaczone graficznie na rysunku zmiany planu, o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta.

2. W przypadku likwidacji sieci wyznaczone na rysunku zmiany planu strefy przestają obowiązywać, natomiast w przypadku przeniesienia sieci obowiązują strefy w odniesieniu do nowej lokalizacji.

**§ 17. 1.** Ustala się zasady dla terenów położonych (oprócz terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem NF.2 na załączniku nr 2) na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 „Zbiornik Chocianów-Gozdnicza” wymagających szczególnej ochrony”.

2. Obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w ustawach i rozporządzeniach wynikające wprost z faktu ustanowienia obszaru ochronnego.

**§ 18. 1.** Ustala się strefę "W" ochrony konserwatorskiej obejmującą stanowiska archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków:

- a) w granicach terenu nr 3 – stanowisko nr 7 (funkcja - ślad osadniczy, chronologia - EK, rejestr – dz. nr 241/2, obszar – 72-10);
- b) do terenu nr 5 przylega – stanowisko nr 9 (funkcja - ślad osadniczy, chronologia – pradziejowe, ŚR, rejestr – dz. nr 201 PFZ, obszar – 72-10).

2. Dla obszarów znajdujących się w granicach strefy W ochrony stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku zmiany planu ustala się następująco:

- 1) dla inwestycji dotyczących wyżej wymienionych obszarów obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) realizacja inwestycji wymaga prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 19.1.** Ustala się zasady dla terenów położonych w granicach administracyjnych miasta w obszarze objętym ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody - w obszarze Natura 2000- Obszar Specjalnej Ochrony: Bory Dolnośląskie kod PLB020005 ( w granicach administracyjnych miasta brak jest cennych przyrodniczo siedlisk i gatunków dla których wyznaczono obszar Natura 2000).

2. Realizacja inwestycji (które zajmą znikomą część obszaru Natura 2000 i nie spowodują naruszenia jego integralności i spójności) nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków obszaru Natura 2000- Bory Dolnośląskie - na etapie jej projektowania i realizacji należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków tych obszarów i podjąć wszelkie wymagane środki zapobiegające negatywnemu oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

#### **Rozdział 4.**

#### **Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów**

**§ 20.1.1 Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami MN.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) pod nieuciążliwą działalność usługową, handlową lub rzemieślniczą, realizowaną wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmująca maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;
  - b) pod działalność agroturystyczną, prowadzoną jako towarzyszącą podstawowej funkcji mieszkaniowej, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub wykorzystania istniejących budynków gospodarczych;
  - c) pod obiekty hodowli drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiąca przedmiotu działalności gospodarczej.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 6,0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne kołowe (zlokalizowane poza terenami objętymi opracowaniem zmiany planu);
  - b) 5.0m. od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami KDW;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych kołowych i wewnętrznych;
  - b) program parkingowy i garażowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż;
    - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

## 1) ustala się:

a) szerokość elewacji frontowej – od 10,0m. do 18,0m.;

b) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 12,0 m.;
- gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 6,0m.;

## 2) w zakresie geometrii dachu:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci:

- dla zabudowy mieszkaniowej – od 25° do 45°;
- dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 20° do 45°;

b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej.

**§ 21. 1. 1 Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MNU.**

## 2. Ustala się przeznaczenie terenu:

## 1) podstawowe:

a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, w ramach których może być realizowana:

- nieuciążliwa działalność usługowa, handlowa lub rzemieślnicza, zarówno na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego jak i w odrębnym budynku wolnostojącym, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;
- działalność agroturystyczna, realizowana zarówno na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, jak i w odrębnym budynku wolnostojącym;

2) dopuszczalne - pod tereny obiektów hodowli drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiąca przedmiotu działalności gospodarczej.

## 3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- od linii rozgraniczających rzekę Czernicę - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- od drogi publicznej - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych i wewnętrznych;

b) program parkingowy i garażowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż;
- w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

## 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

## 1) ustala się:

a) szerokość elewacji frontowej – od 10,0m do 20,0m.;

b) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 12,0m.;
- gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 6,0m.;

2) w zakresie geometrii dachu:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – od 25° do 45°;
- dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 20° do 45°;

b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem o funkcji podstawowej, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej.

## **§ 22. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UR.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - pod usługi rzemieślnicze, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne - pod usługi gastronomii, pod biura i pod handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - od lini rozgraniczających rzekę Czernicę - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
  - od drogi publicznej - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych i wewnętrznych;
  - b) program parkingowy i garażowy - ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 9,0m.;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie bryły budynku i kształtu dachu o proporcjach dostosowanych do otaczającej zabudowy;
- 3) w zakresie geometrii dachu, w przypadku stosowania dachów dwuspadowych, nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku, przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 25° do 45°.

## **§ 23. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami NF.1 farmy fotowoltaiczne.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod urządzenia i obiekty elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (zestaw ogniw fotowoltaicznych połączonych szeregowo i równoległe, konstrukcję wspierającą wraz z układem sterującym ruchem kolektorów, systemem regulacji i kontroli, urządzeniami przekształcającymi prąd stały uzyskiwany z kolektorów w prąd zmienny, systemem magazynowania energii lub rezerwowym źródłem energii, przyłączy elektrycznych, ogrodzenia i niezbędnej infrastruktury towarzyszącej związanej z budową i eksploatacją parku fotowoltaicznego);
- 2) dopuszczalne:
  - a) pod place i drogi wewnętrzne;

- b) pod budynki zaplecza technicznego;
- c) pod tereny zieleni, tereny rolnicze, tereny infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu tj. w odległości:
  - min. 10 od linii rozgraniczających tereny o innym sposobie użytkowania;
  - min. 10 od linii rozgraniczających drogi publicznej ( wojewódzkiej nr 350) - dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 4;
  - min. 6,0m. od linii rozgraniczających rzekę Czernicę dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 7;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 7 m.;
- 7) ustala się:
  - a) obowiązek lokalizacji jednego typu paneli słonecznych na poszczególnych terenach przeznaczonych pod elektrownie fotowoltaiczne;
  - b) zachowanie jednakowej kolorystyki wszystkich elementów, która winna sprzyjać ograniczeniu zasięgu oddziaływania elektrowni na krajobraz;
  - c) obowiązek jednakowych konstrukcji pod panele na poszczególnych terenach;
  - d) zachowania występujących na obszarze zmiany planu zespołów zieleni, krzewów i drzew, w tym związanych z naturalnymi ciekami i rowami.

3. zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ~3 000 m<sup>2</sup>.

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych i wewnętrznych;
- b) liczba miejsc postojowych - minimum 2 miejsca postojowe dla obsługi technicznej terenu.

**§ 24. 1. 1 Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami NF.2 - farmy fotowoltaiczne.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod urządzenia i obiekty elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (zestaw ogniw fotowoltaicznych połączonych szeregowo i równoległe, konstrukcję wspierającą wraz z układem sterującym ruchem kolektorów, system regulacji i kontroli, urządzenie przekształcające prąd stały uzyskiwany z kolektorów w prąd zmienny, system magazynowania energii lub rezerwowe źródło energii, przyłączy elektrycznych, ogrodzenia i niezbędnej infrastruktury towarzyszącej związanej z budową i eksploatacją parku fotowoltaicznego);
- 2) dopuszczalne:
  - a) pod zabudowę przemysłową, magazynową i składy;
  - b) pod place manewrowe i drogi wewnętrzne;
  - c) pod budynki zaplecza technicznego;
  - d) pod tereny zieleni, tereny rolnicze, infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:



- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu tj. w odległości:
    - min.10,0m. od linii rozgraniczających drogę wojewódzką nr 300 - dla terenu na załączniku nr 1;
    - min.10,0m. od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 350 - dla terenów na załącznikach nr 2 i nr 3;
    - min. 10 od linii rozgraniczających tereny o innym sposobie użytkowania;
    - min.6,0m. od linii rozgraniczającej rzekę Czernicę - dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu nr 3;
    - min. 12,0m. od linii rozgraniczających teren lasu;
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7;
  - 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 1 kondygnacja nadziemna;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy - 7 m.;
  - 7) ustala się:
    - a) obowiązek lokalizacji jednego typu paneli słonecznych na poszczególnych terenach przeznaczonych pod elektrownie fotowoltaiczne;
    - b) zachowanie jednakowej kolorystyki wszystkich elementów, która winna sprzyjać ograniczeniu zasięgu oddziaływania elektrowni na krajobraz;
    - c) obowiązek jednakowych konstrukcji pod panele na poszczególnych terenach;
    - d) zachowania występujących na obszarze zmiany planu zespołów zieleni, krzewów i drzew, w tym związanych z naturalnymi ciekami i rowami.
4. zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ~3 000 m<sup>2</sup>.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych i wewnętrznych;
  - b) liczba miejsc postojowych - minimum 2 miejsca postojowe dla obsługi technicznej teren.;
6. dla terenów z funkcją dopuszczalną - pod zabudowa przemysłową, magazynową i składy:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) nakazuje się dostosowanie charakteru prowadzonej działalności do wielkości i specyfiki posiadanej działki;
    - b) wszelka uciążliwość winna zamykać się w granicach terenu, do którego właściciel posiada się tytuł prawny;
  - 2) . Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki, ustala się:
    - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości – nie więcej niż 40%;
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 5%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0;
    - d) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu, tj. w odległości:
      - 12,0m od linii rozgraniczających teren lasu;
      - 10,0m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkie;
      - 6,0m od linii rozgraniczających drogi publicznej i wewnętrznej;

e) program parkingowy i garażowy:

- należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, pokrywający co najmniej potrzeby zatrudnionych, tj. 20 miejsc na 100 osób zatrudnionych;
- dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;

f) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z dróg publicznych;

g) dopuszcza się realizację ogrodzeń trwałych;

3) . Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) gabaryty zabudowy - wyważone, proporcjonalne, proste bryły;

b) szerokość elewacji frontowej - w zależności od funkcji ale nie szersze 50,0m.;

c) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 15,0m, przy czym względy technologiczne mogą uzasadnić konieczność dopuszczenia do realizacji obiektów wyższych;

4) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się stosowanie dachów według indywidualnych rozwiązań.

### **§ 25. 1 Wyznacza się teren użytkowany rolniczo, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem RU.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: pod tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) uprawy ogrodnicze, sadownicze i leśne;

b) drogi dojazdowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenów;

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu- ustala się:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - minimum 5% powierzchni działki;

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy ustala się:

a) gabaryty zabudowy:

- zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o proporcjach dostosowanych do istniejącego otoczenia ,

b) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 2 kondygnacje, ale nie wyższa niż 12,0m, przy czym względy technologiczne mogą uzasadnić konieczność dopuszczenia do realizacji obiektów wyższych;

c) geometria dachu:

- dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań o proporcjach wraz z kształtem dachu dostosowanym do otaczającej zabudowy;
- w przypadku stosowania dachów spadzistych, nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku, przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 25° do 45°

d) dopuszcza się dominanty wysokościowe w postaci np. kominów, wież obserwacyjnych itp.

### **§ 26. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KD.**

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dopuszcza się:

a) korektę istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;

b) realizację komunikacji rowerowej wraz z niezbędnymi urządzeniami;

c) realizację zieleni;

d) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji, a także elementów małej architektury, tablic reklamowych i znaków informacyjnych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - nakazuje się realizację pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

**§ 27. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami KDW.**

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z budową sieci uzbrojenia technicznego;

2) dopuszcza się:

a) realizację elementów związanych z obsługą komunikacji - chodników, małej architektury;

b) stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - nakazuje się dla dróg oznaczonych symbolami „KDW” realizację pasów drogowych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

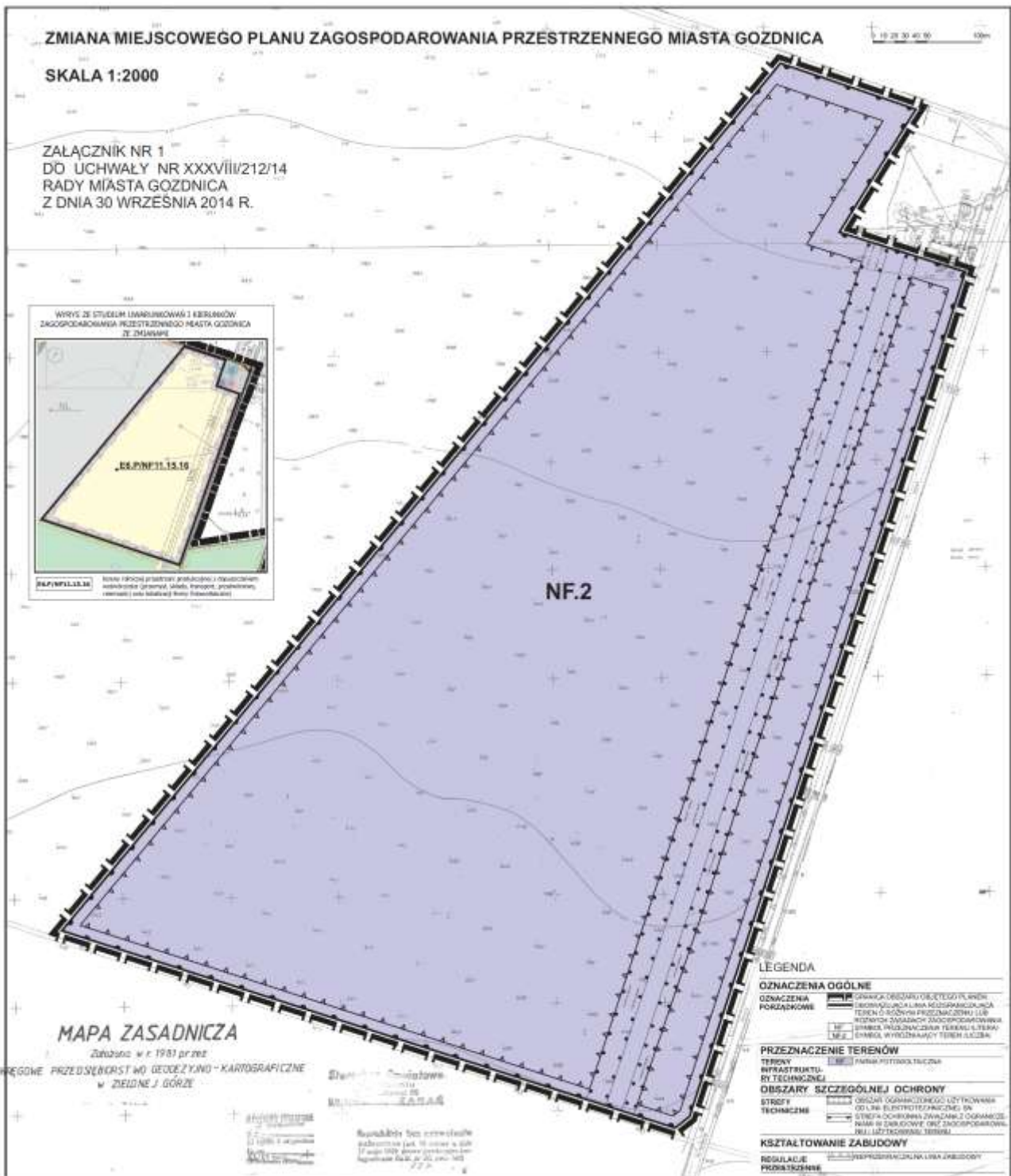
**§ 28.** Tracą moc ustalenia uchwały nr XXXVII/ 173/06 Rady Miasta Gozdnica z dnia 25 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 68, poz. 1473) w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica* i uchwały Nr IX/41/11 Rady Miasta Gozdnica z dnia 30 czerwca 2011r. w sprawie *uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica* w zakresie terenów będących przedmiotem niniejszej uchwały.

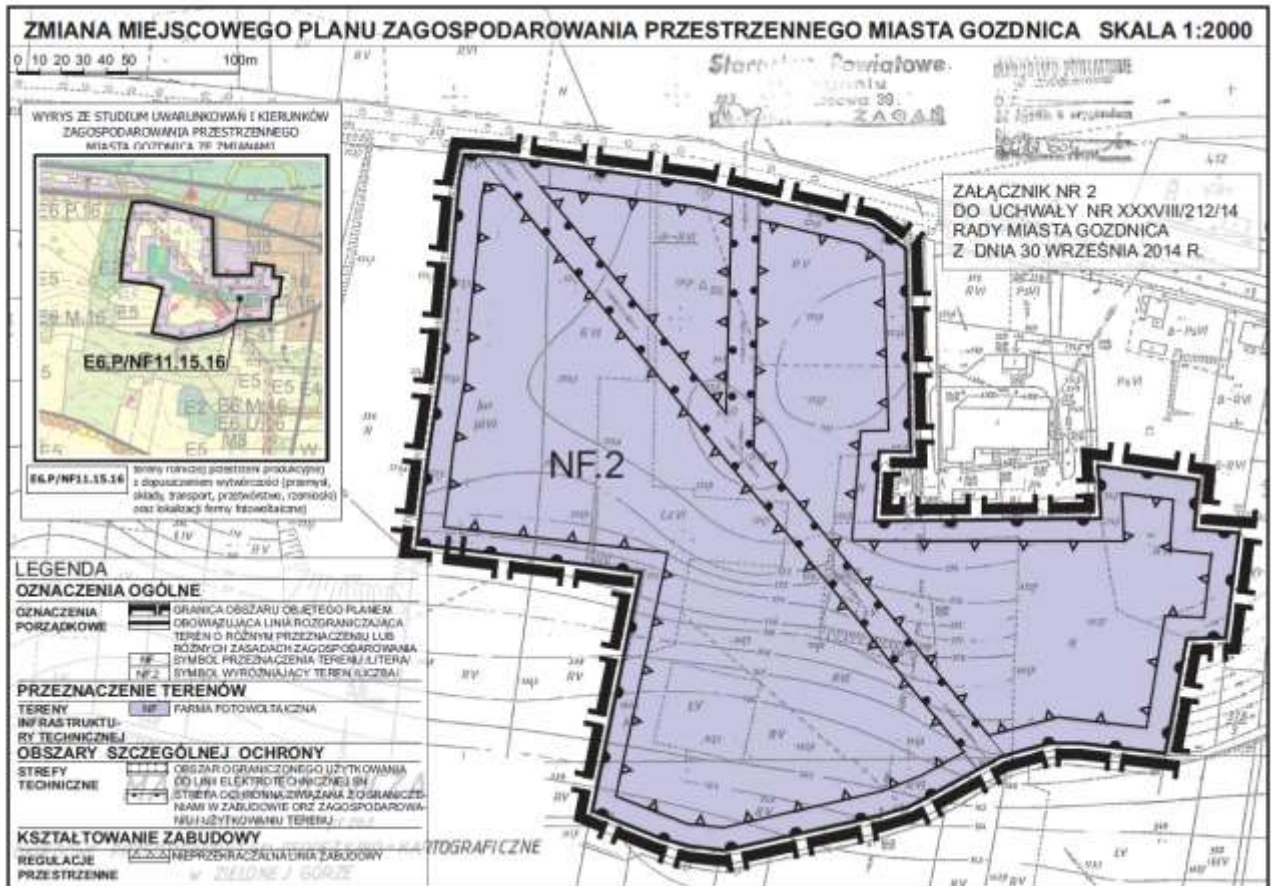
**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gozdnica.

**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Gozdnica.

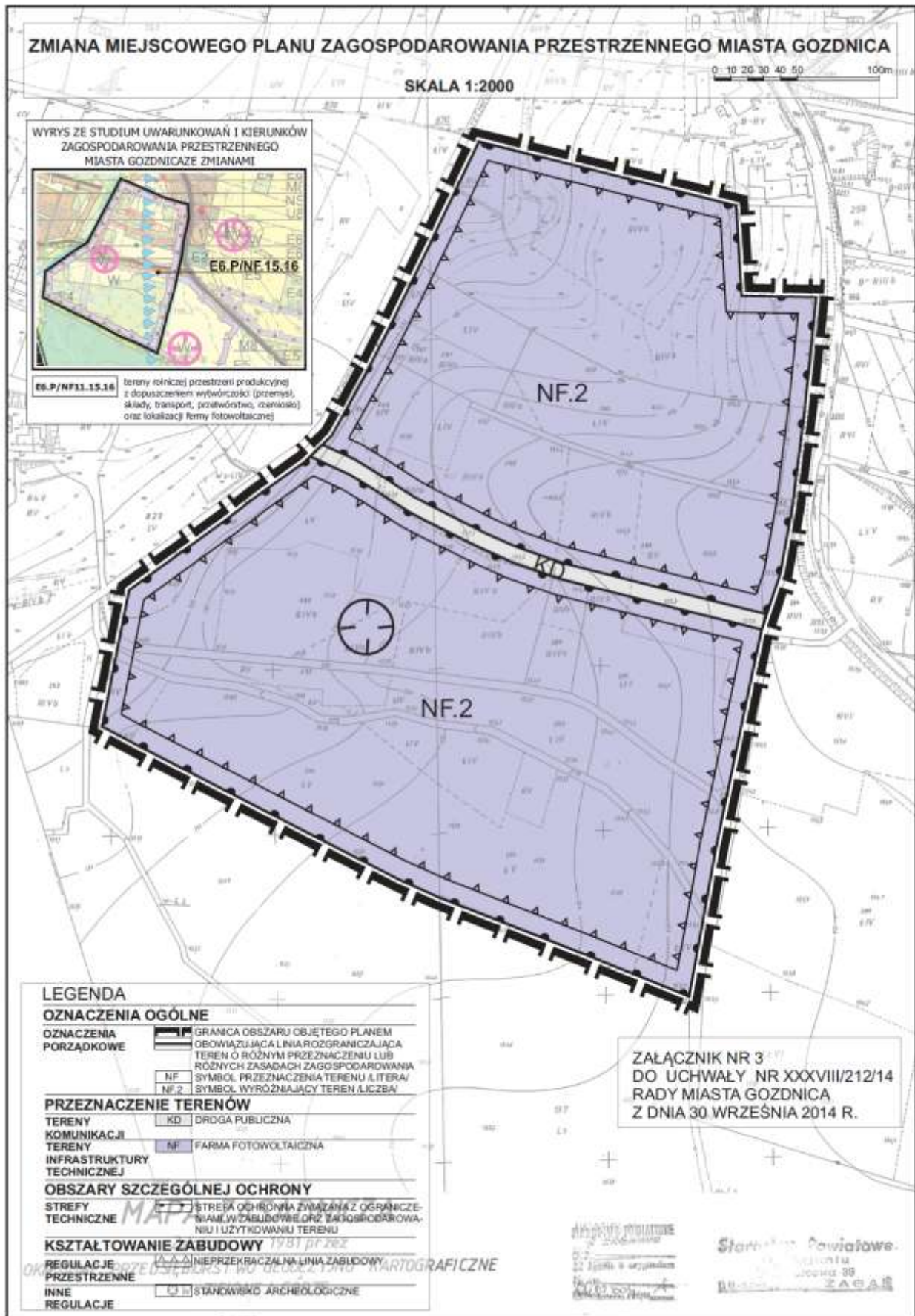
Przewodniczący Rady Miasta Gozdnica

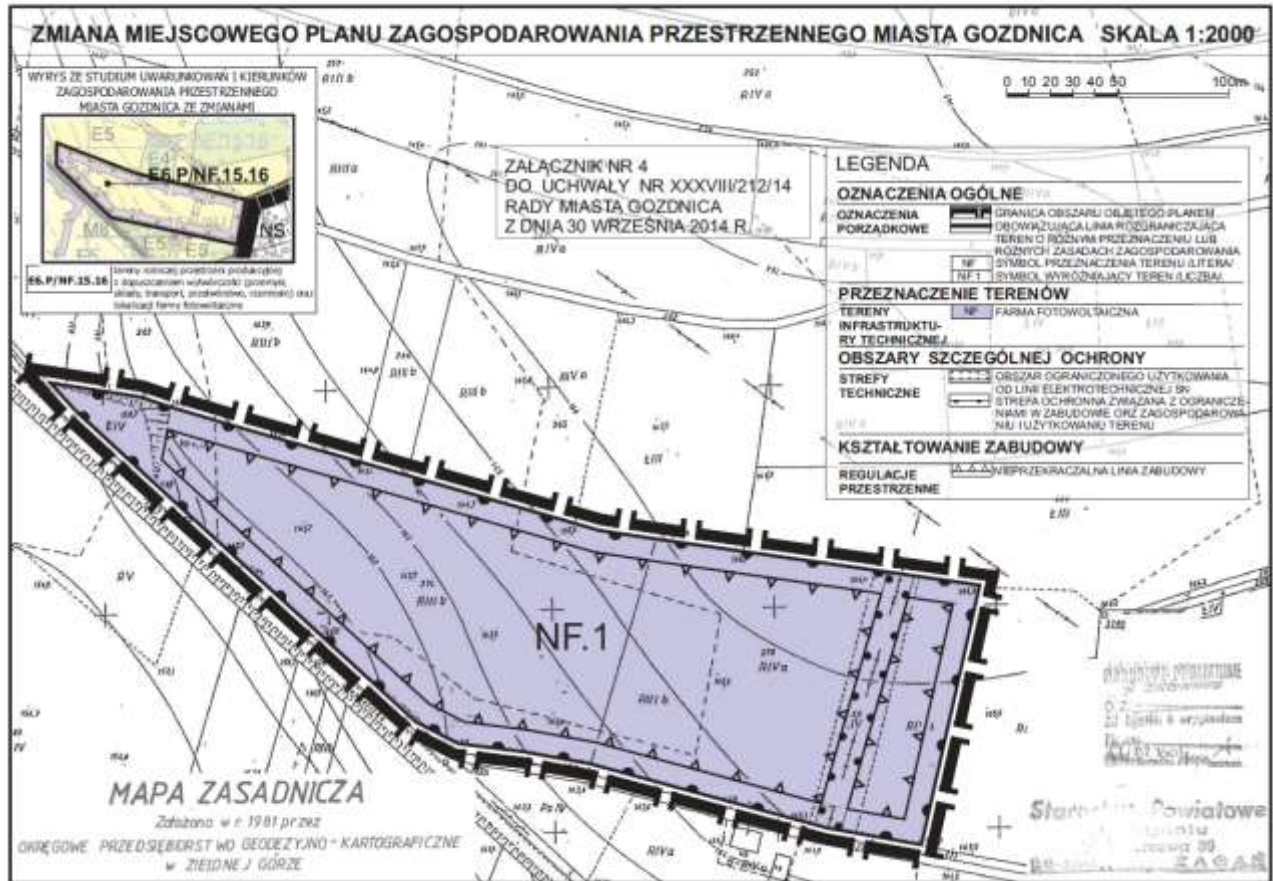
**Agnieszka Kazimir**



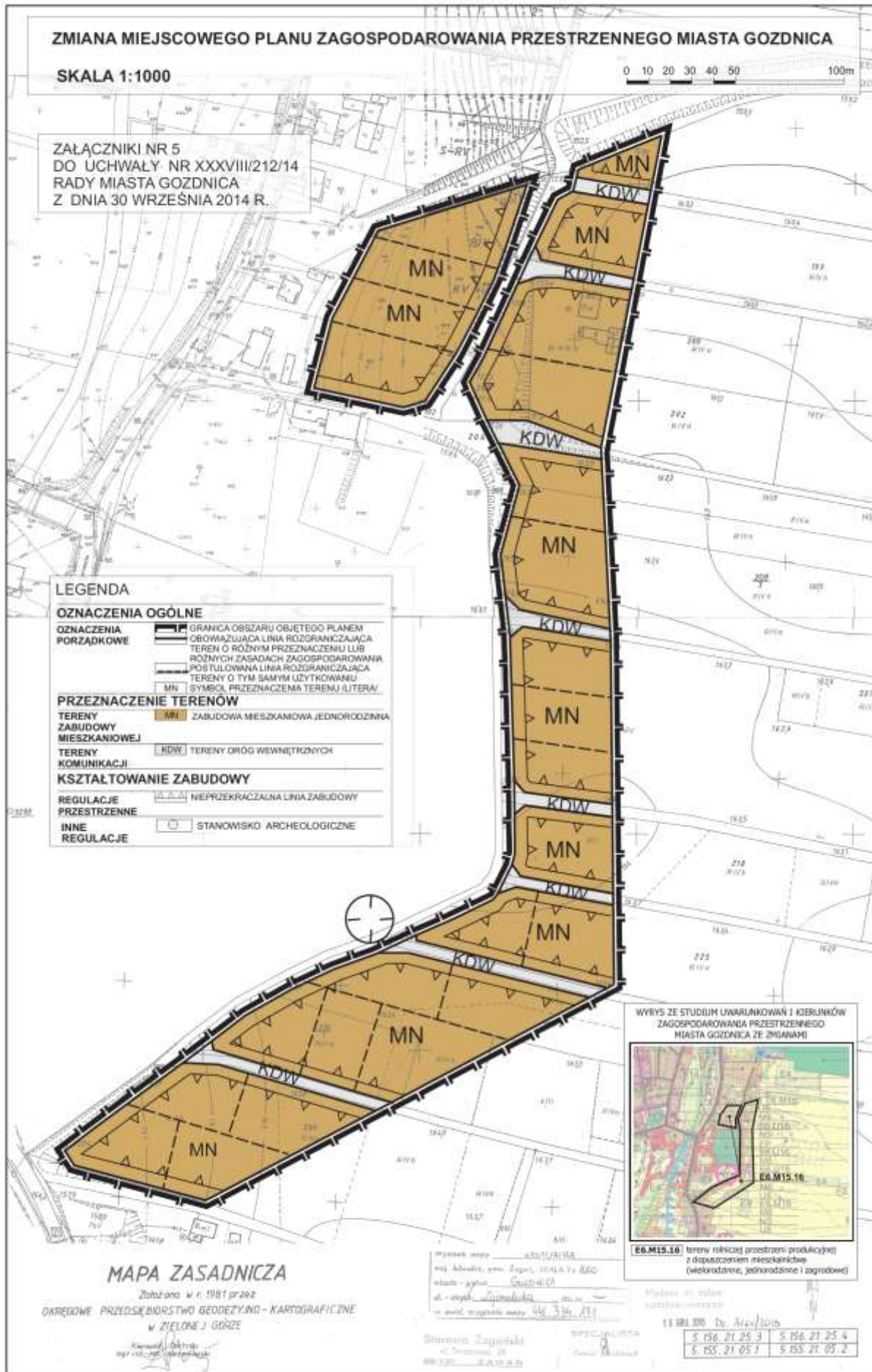




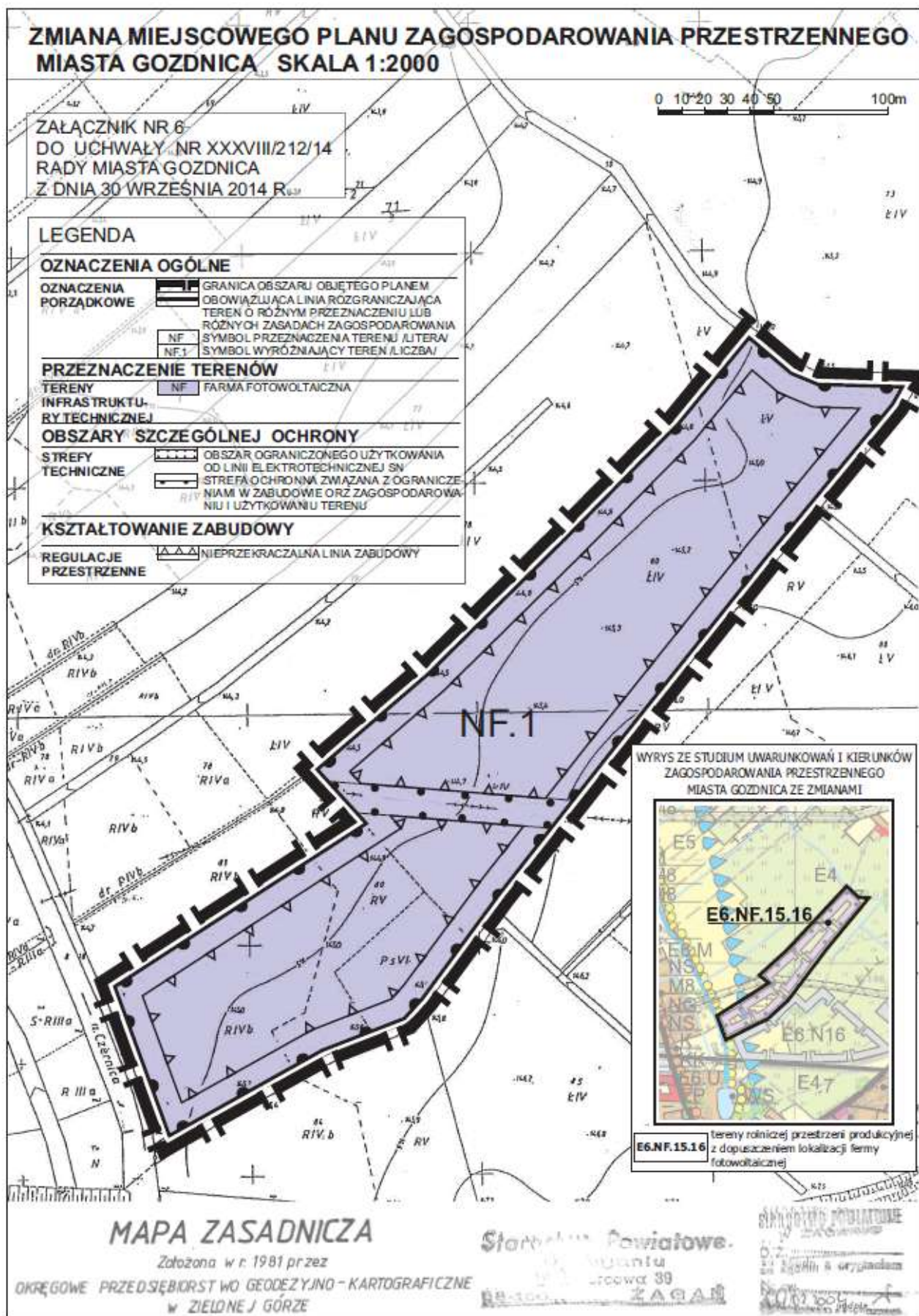






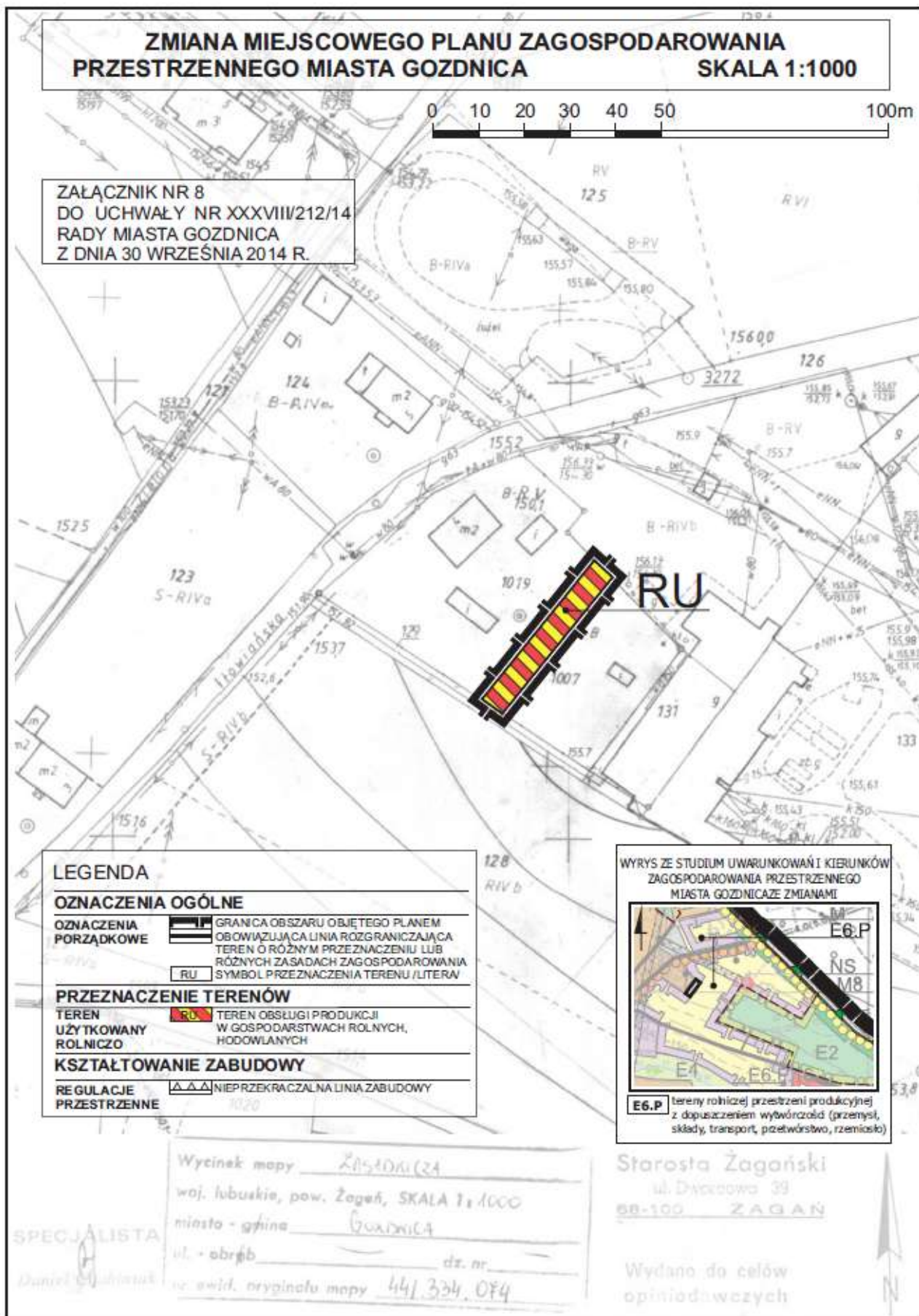












Załącznik Nr 9  
do Uchwały Nr XXXVIII/212/14  
Rady Miasta Gozdnica  
z dnia 30 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY PLANU:**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, z późn. zm. ) Rada Miasta Gozdnica rozstrzyga, co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w siedzibie Urzędu Miasta w Gozdnicy w dniach od 8 lipca 2014r. do 29 lipca 2014r., nie wniesiono uwag zgodnie z wykazem uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

Załącznik Nr 10  
do Uchwały Nr XXXVIII/212/14  
Rady Miasta Gozdnic  
z dnia 30 września 2014 r.

## ROZSTRZYGNIECIE

DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012r. poz. 647, z późn. zm.) art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych* (Dz. U. z 2013r. poz. 885, z późn. zm.) Rada Miasta Gozdnic rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miasta Gozdnic obejmującego tereny w granicach określonych w załącznikach graficznych nr 1 ÷ 8 wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy, w zakresie realizacji zadań własnych;
- 2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
  - a) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miasta Gozdnic,
  - b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej,
  - c) własnych operatorów sieci.